

## PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### « OP DER HAAPTSTROOSS » à HOSCHEID

## PARTIE ECRITE

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 29 (1),
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

La partie écrite fait référence à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) pour chacun des aspects traités.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) reste soumis à la partie écrite du PAG en vigueur.

Le présent règlement particulier est destiné à la construction de six maisons unifamiliales en bande.

Référence: 16387/100C  
Le présent document fait l'objet de l'avis  
du Ministre de l'Intérieur et  
à la Grande Région  
émis le: 16.05.2011 *Si.*

Référence: 16387/100C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.  
Luxembourg, le 19 octobre 2011  
Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

## ART 1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

La délimitation et la contenance des parcelles 91/4376 & 91/4377 de la section A de Hoscheid est exprimée sur l'extrait cadastral produit par l'administration du cadastre et de la topographie. La contenance indiquée des deux lots par l'ACT est de 23 ares 70 ca. L'emprise totale du projet est de 21 ares 77 ca (surfaces indicatives), ce qui correspond à la limite du PAG.

Un levé topographique sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

## ART 2. Mode d'utilisation du sol

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe la destination des bâtiments. Ils seront à caractère unifamilial et autorisent un logement par construction.

a) destination - art 6a

*Les zones centrales ont la même destination que les zones mixtes à caractère rural, à savoir les habitations, les activités agricoles, commerciales, artisanales, de service et des équipements et installations d'intérêt public...*

b) caractère des bâtiments - art 6 b

- unifamilial
- en bande

## ART 3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) et par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.). Coefficient d'emprise au sol - art 5 i. (cf. Art.23)

*Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre la surface imperméabilisée d'un terrain constructible et la surface totale de ce terrain.*

*Par terrain constructible, on entend une parcelle ou partie de parcelle située à l'intérieur du périmètre d'agglomération en zone constructible.*

*La surface imperméabilisée se compose de la surface au sol de toutes les constructions (construction principale, annexe, garage, dépendance) situées sur le terrain constructible ainsi que des accès et places de stationnement imperméabilisés.*



Le présent PAP fixe la valeur de 0,4 pour le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale, à savoir le coefficient d'occupation du sol (COS suivant RGD). Le présent PAP fixe pour la zone le CMU à une valeur moyenne de 0,8.

Les valeurs des différents lots sont exprimées dans la partie graphique « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

#### **ART 4. Marges de reculement et profondeur de construction**

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les reculs avant. Ils sont exprimés dans la partie graphique « alignement obligatoire constructions principales ».

##### **a) marges de reculement - art 6 c**

*L'implantation des nouvelles constructions se fera en respectant la topographie existante (intégration dans le site) et s'inspirera des implantations antérieures. Le rythme d'origine et le parcellaire des façades sont à respecter.*

*Les alignements obligatoires, tels que définis sur la partie graphique du plan d'Aménagement Général sont à conserver, étant donné qu'ils sont essentiels dans la constitution de l'espace rue.*

*Si l'alignement n'est pas défini sur la partie graphique du présent Plan d'aménagement Général, l'alignement d'une nouvelle construction est déterminé par l'alignement des façades adjacentes. La disposition de celles-ci délimite une bande d'alignement à l'avant comme à l'arrière, à l'intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de 0,50 m est admise.*

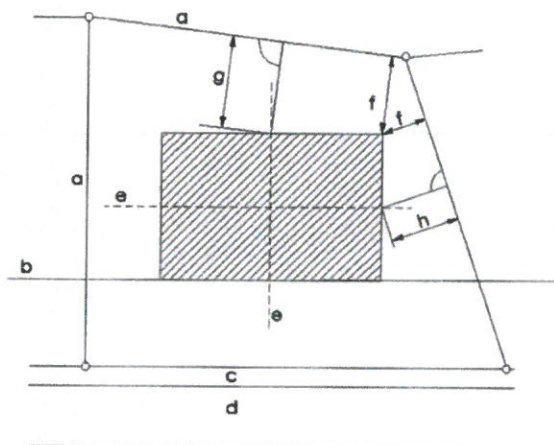
*Le recul avant sur la rue correspondra au minimum à la largeur du trottoir.*

*En absence de trottoir, le recul avant sur rue mesuré par rapport à la bordure extérieure de la rue, sera au minimum de 1,50m.*

**Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les reculs avant suivant la partie graphique. « Alignement obligatoire des constructions principales »**

b) marges de reculement latérales et postérieures – art 6 d (cf. art.5 d)

*Si une nouvelle construction n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un récul égal ou supérieur à 3 m.*



- a : Limite de propriété
- b : Alignement de façade
- c : Trottoir
- d : Route, chemin avec ou sans trottoir
- e : Axe de symétrie du bâtiment
- f : Distance entre le point le plus rapproché de la limite de propriété:  
 $d \geq RP-1\text{ m}$   
 $d \geq RL-1\text{ m}$
- g : Marge de reculement postérieur
- h : Marge de reculement latéral

*Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 10 m.*

c) profondeur de construction – art 6 e (cf. art.5 e)

*La profondeur maximale des bâtiments (profondeur du plus grand volume) est de 14 m. La profondeur minimale des bâtiments jumelés ou contigus est de 8m.*

d) largeur des bâtiments destinés à l'habitat – art 6 g (cf. art.5 g)

*Pour les bâtiments isolés, la largeur minimale de la façade est de 10 m. Pour les bâtiments jumelés ou contigus, la largeur minimale de chaque façade est de 7 m.*

e) surface au sol des bâtiments destinés à l'habitat – art 6 h (cf. art.5 h)

*Pour les bâtiments isolés, la surface minimale au sol autorisée est de 90 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments jumelés et contigus, la surface minimale au sol autorisée est de 70 m<sup>2</sup>.*

## ART 5. Hauteur des constructions et nombre d'étages

Le nombre admissible de niveaux et la hauteur de la corniche respectent les prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général relative à la zone centrale.

a) nombre admissible de niveaux - art 6 j

*Le nombre de niveaux pleins ne peut pas être inférieur à 2 ni supérieure à 3.*

- obligatoire





Le PAG détermine les dispositions pour les niveaux pleins.

« Etages/niveaux pleins » - art 25

a. Les niveaux pleins présentent une hauteur libre finie sous plafond égale ou supérieure à 2,50 m.

b. Sont considérés comme niveaux pleins :

- tout niveau situé entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont la hauteur libre sous plafond est égale ou supérieure à 2,50 m.

- les niveaux dans les combles qui présentent la hauteur libre imposée (2,50 m) sur au moins deux tiers de leur surface.

- pour les terrains en pente, les niveaux, dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,40 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesurée au niveau des 4 coins de la construction).

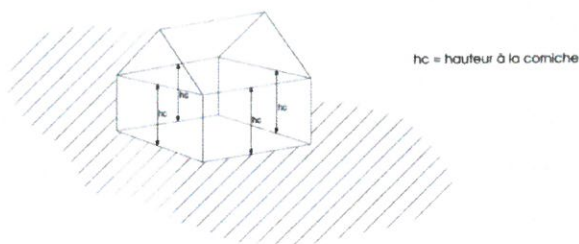
c. Le rez-de-chaussée est l'étage compris entre le premier plancher hors sol ou en partie (uniquement valable pour les terrains en pente suivant la définition ci-avant, art.25b) et le plafond immédiatement au-dessus.

d. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond (hauteur finie) égale ou supérieure à 2,50 m. (...)

g. Dans le cas particulier de la transformation de constructions, avec des hauteurs sous plafond inférieures à 2,50 m, il est admis de conserver ces hauteurs sous réserve qu'elles ne soient pas inférieures à 2,20 m et que cela ne porte pas préjudice à la salubrité de la construction concernée.

b) hauteur des constructions – art 6 j.

Les hauteurs à la corniche et au faîtage des constructions adjacentes existantes sont déterminantes pour la hauteur des nouvelles constructions.



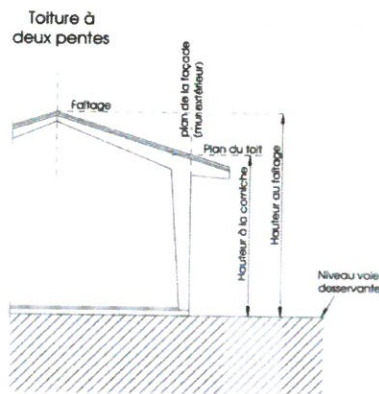
Dans le respect des cas de figures cités ci-dessous, la hauteur à la corniche restera inférieure ou égale à 7m, celle au faîtage inférieure ou égale à 12m.

Les corniches / faîtes des bâtiments adjacents se trouvent plus ou moins à la même hauteur : la corniche/le faîte projeté peut se trouver 1 m en dessous ou au-dessus de la ligne visuelle créée par les corniches/ faîtes voisins existants.

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe les hauteurs des constructions non-adjacentes suivant la partie graphique, « Coupe AA – coupe CC », correspondant à l'article 5 j du PAG.

Le PAG détermine les dispositions pour la hauteur des constructions.  
« Hauteur des constructions » - art 24

*La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage, sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit. La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage de la façade donnant sur rue. Si la hauteur à la corniche / au faîtage n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche / le faîtage la/ le plus élevé(e) sera pris(e) en compte.*



*Sur les terrains en pente ou sur talus, les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau naturel du sol. Le niveau naturel du sol est le niveau du sol avant rehaussement, déblaiement, remblaiement ou autre modification. Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales admissibles (+/- 1,00 m) du côté aval et de faibles diminutions des hauteurs minimales admissibles (+/- 1,00 m) des hauteurs amont des constructions peuvent être admises. Dans tous les cas, les hauteurs des constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site. Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel), le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante. Les travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner construction sur une butte sont interdits.*



## ART 6.    Forme et pente des toitures

Conformément aux prescriptions du PAG, le présent PAP fixe la forme et la pente des toitures. Ils sont exprimés dans la partie écrite « ART6.a. » et dans la partie graphique « coupes A > C ».

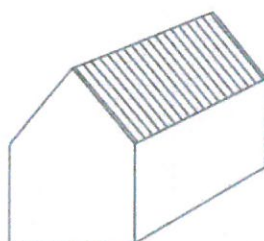
### a) Les toitures

*Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprennent ni débordement marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.*

*Les toitures d'une construction principale seront à 2 versants principaux de même inclinaison.*

*Seuls sont autorisés les toits en bâtière.*

toit en bâtière



*Les toits plats ainsi que les toits à pente unique sont interdits pour les constructions principales, ils sont pourtant autorisés pour les dépendances et annexes accolées aux constructions principales.*

*L'inclinaison des toitures (construction principale) s'orientera à l'inclinaison des toitures existantes, elle sera comprise entre 30 et 38°.*

*Le débordement sur la façade ne pourra dépasser 50cm (gouttière comprise), le débordement sur le pignon ne pourra dépasser 20cm.*

*Les gouttières seront réalisées en zinc. Les raccordements techniques (électricité, téléphone, télédistribution, etc.) seront de préférence installés en saignée pour être invisible en façade principale.*

*Les toitures des constructions principales seront recouvertes d'ardoise naturelle, ardoise artificielle de teinte gris foncé ou en **zinc prépatiné noir**.*

*Pour des bâtiments annexes est également admis le zinc ou le cuivre ainsi que les tôles de couleur gris foncé. Le vitrage clair et plan en complément d'un matériau cité ci-dessus ou des capteurs solaires sont également admis. Une attention particulière est à porter au rythme d'installation des capteurs solaires.*

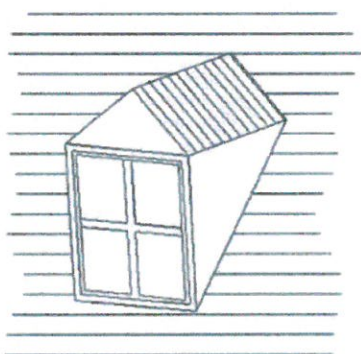
*Les matériaux d'aspect brillant tels que les tuiles vernissées ou tôles en inox sont interdits.*

**b) Ouvertures dans la toiture – art 37 c**

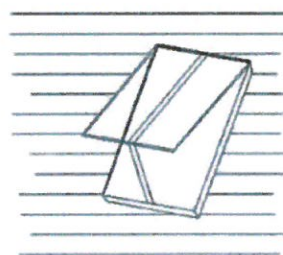
*Pour les ouvertures de toiture en façade principale (façade sur rue), les conditions suivantes sont à respecter :*

*Seules les formes d'ouvertures suivantes sont autorisées pour les toitures en façade principale.*

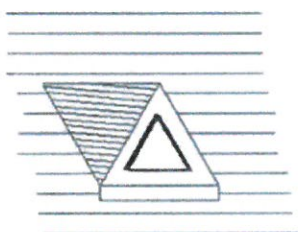
*Les lucarnes sous forme de chevalet, chien assis et outeau triangulaire ; les tabatières ; fenêtre rampantes (type vélux).*



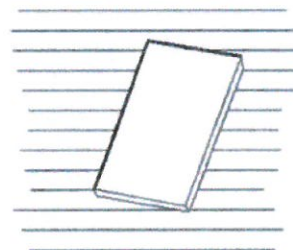
**chevalet**



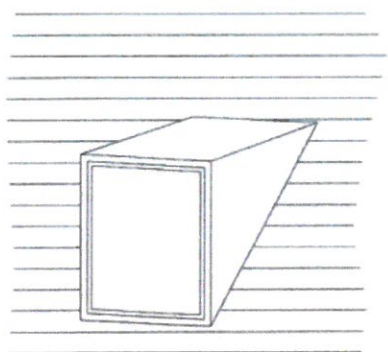
**tabatière**



**outeau triangulaire**



**Vélux**



**chien assis**



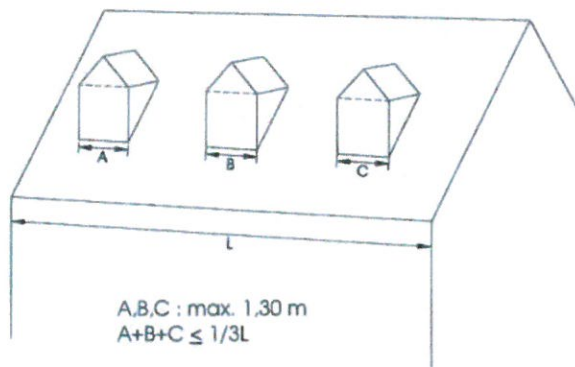
*Pour les lucarnes :*

*Les lucarnes sont autorisées uniquement sur les toitures recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles. Les matériaux de couverture des lucarnes sont soit l'ardoise, soit le zinc soit le verre.*

*La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade.*

*La largeur de chaque lucarne ne peut dépasser 1,30m.*

*Les lucarnes ne peuvent être jumelées.*



*Pour les vélux :*

*Sont autorisés au maximum 2 tailles de vélux différents sur le même pan de toiture.*

## ART 7. Emplacements de stationnement et garages

Les prescriptions de stationnement respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG

### a) garage et car ports – art 30

*Les garages et car ports seront implantés dans la bande de construction, définie par les marges de reculement avant et arrière. Leur profondeur maximale est de 14m (idem profondeur maximale des constructions d'habitation).*

*Ils seront de préférence intégrés à la construction principale ou accolés à celle-ci.*

*Dans ce dernier cas, le garage devra s'harmoniser avec le volume de la construction principale. L'implantation d'un garage est autorisée dans le recul latéral sous respect des conditions suivantes :*

*la profondeur sera inférieure ou égale à 10m*

*la hauteur à la corniche sera inférieure ou égale à 3 m*

*la hauteur au faîtage sera inférieure ou égale à 4m*

*Il est souhaitable que les garages de deux parcelles adjacentes soient accolés pour permettre une gestion raisonnable du terrain.*

### b) emplacements de stationnement – art 31

*a. La dimension minimale d'un emplacement de stationnement pour véhicules légers est fixée à 2,50 m x 5,00 m et d'un emplacement pour personnes handicapées à 3,50 m x 5,00 m.*

*b. Sont à considérer comme minimum : 2 emplacements par logement (...)*

*e. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.*

*f. Les zones réservées au stationnement devront être traitées, dans la mesure du possible, de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol.*

*g. Ne sont pas considérés comme emplacements, les accès aux garages des maisons avec plus de 2 logements.*

*h. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de places de stationnement et leur emplacement exact. La dimension minimale d'un emplacement de stationnement sous un car port est fixée à 2,50 m x 5,00 m.*



## **ART 8. Accès, fondations, seuils d'entrée**

Les prescriptions des accès carrossables respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG – art 32

*a. Toute construction nouvelle servant au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits à moins de 5 m des angles de rues. Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau de surface ne s'écoule pas sur la voie publique. (...)*

*c. Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura ses dimension maximales prévues.*

*d. Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.*

## **ART 9. Travaux de terrassement**

Les prescriptions des travaux de terrassement respectent les prescriptions de la partie écrite du PAG – art 33

*a. Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées sur les plans soumis à autorisation. La situation (hauteur) des terrains adjacents figurera obligatoirement sur les plans soumis à autorisation.*

*b. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. (...)*

*c. Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. (...)*

*d. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du quartier ou du site ou de la sécurité de la circulation.*

*e. En tout état de cause, les terrains adjacents doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins. Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits. Les murs de soutènement dépassent la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions de sécurité, d'ordre esthétique et d'intégration.*

*f. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, gravier ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni des matières plastiques, ni d'autres matières putrescibles ou des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.*

## ART 10. Plantations

Le PAG détermine les dispositions pour les murs, clôtures et plantations.

« Murs, clôtures et plantations » - art 34

*a. Les murs et clôtures à créer-y compris le cas échéant, les teintes, matériaux et espèces utilisés bordant les voies privées ou publics, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.*

*b. Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets.*

*d. Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques peut être ordonné. Pour ces mêmes raisons, la plantation et le maintien d'arbres, de rideaux d'arbres et/ou de haies peuvent être ordonnés. Faute par les intéressés, dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*

*e. Le bourgmestre, sur conseil de l'Administration des Eaux et Forêts, peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes ou à créer. Il peut fixer la nature des plantes pouvant être utilisées. Il s'agira de plantes autochtones adaptées au site.*

Les arbres à conserver et/ou à déplacer figurent sur la partie graphique du PAP.

## ART 11. Les espaces libres

Le PAG détermine les dispositions pour les espaces libres et plantations.

« Espaces libres » - art 37

*e. L'aménagement des devants de porte se fera d'une manière ouverte, en fonction des traditions locales.*

*En dehors des accès aux garages ou des cours, l'aménagement d'espaces verts doit être favorisé.*

*Les plantations seront composées de préférence d'essences locales.*

*Les murs ou clôtures implantés en limite de propriété (par rapport au domaine public) ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. Les murs s'inspireront de la tradition locale.*

## ART 12. Prescriptions relatives à la zone « espace vert privé » EVp

Les espaces verts privés figurant sur la partie graphique du PAP doivent être aménagés suivant l'article 37e du PAG. Les plantations doivent être de façon à assurer la sécurité (routière) et la commodité de l'accès carrossable.

Il est permis de construire un abris de jardin d'une surface maximale de 16 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m, dans la zone arrière de l'espace vert privé.



### **ART 13. Prescriptions relatives à la zone « espace vert public » EVP**

L' espace vert public figurant sur la partie graphique du PAP « bassin de rétention d'eau » doit être aménagé suivant les prescriptions de l'administration de la gestion de l'eau conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS ESSENTIELLES DU PAP ZONE CENTRALE		
Marges de reculement par rapport à la limite avant	fixé par le PAP	Conforme au PAG
par rapport aux limites latérales	minimum 3 m ou sur la limite.	Conforme au PAG
par rapport à la limite postérieure	minimum 10 m	Conforme au PAG
Profondeur de construction	minimum 8 m, maximum 14 m	Conforme au PAG
Largeur minimale de façade	Minimum 7 m	Conforme au PAG
Nombre admissible de niveaux	Minimum 2 niveaux pleins, max. 3 (2+1)	Conforme au PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	minimum 2,50 m	Conforme au PAG
Hauteur à la corniche Hauteur de la faîtière	maximum 7 m maximum 12 m	Conforme au PAG
Forme des toitures	Les toitures d'une construction principale seront à 2 versants principaux de même inclinaison en forme de batière	Conforme au PAG
Inclinaison des toitures	30 – 38°	Conforme au PAG
Emplacements de stationnement des voitures	minimum 2 places par logement	Conforme au PAG
CMU*	0,8 moyenne suivant RGD	
COS*	0,4	Conforme au PAG
Affectations	Zone centrale	Conforme au PAG



REPARTITION DES SURFACES	
Numéros des parcelles	91/4377 ; 91/4376 ( en partie)
Emprise totale du projet **	~ 21,86 ares
Superficie des constructions principales **	~ 6,20 ares (~ 35,75 % degré d'utilisation au sol)
Superficie des lots créés **	~ 19,13 ares
Superficie de calcul pour cession ****	~ 21,86 ares – emprise totale du projet
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics **/**/**/****	Trottoirs et chemins piétons, abris bus ; bassin de rétention. (voir partie graphique) ~ 1,41 ares + ~ 1,32 ares = ~ 2,73 ares = 12,49% du PAP

\*\* surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

\*\*\* Conformément à la loi du 19 juillet 2004, art 34, les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart. Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité à la commune. La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par alinéa précédant et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire.

\*\*\*\* 21,77 ares de terrains privés initiaux sont comptabilisés comme base à la cession, en accord avec l'administration communale.

**ART 14. Terminologie – annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.**

**1.1 A. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION AU SOL**

*On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

*CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net.*

**1.2 B. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.*

*COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net.*

**1.3 C. CALCUL DU TERRAIN DE BATIR NET**

*Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

**1.4 D. TERRAIN A BATIR BRUT**

*On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.*

**1.5 E. SURFACE D'EMPRISE AU SOL**

*On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors d'œuvre.*

*Ne sont pas pris de compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemin d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

**1.6 F. SURFACE CONSTRUITE BRUTE**

*On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

**1.7 G. COEFFICIENT D'UTILISATION AU SOL**

*L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.*

*CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net.*

**1.8 H. SURFACE CONSTRUCTIBLE**

*La surface constructible de calcul en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.*

**1.9 I. REcul**

*Le recul se mesure au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.*



**1.10 J. HAUTEUR DE LA CORNICHE**

*La hauteur de la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.*

**1.11 K. HAUTEUR A L'ACROTERE**

*La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.*

**1.12 L. HAUTEUR AU FAÎTE**

*La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.*

**1.13 M. ETAGES PLEINS**

*Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.*

**1.14 N. PLACE DE STATIONNEMENT**

*On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.*